



GAODENG ZHIYE JIAOYU GUIHUA JIAOCAI

• 高等职业教育规划教材 •

物业管理法规

WUYE GUANLI FAGUI

范小强 贾培荣 主编



中国轻工业出版社

· 高等职业教育规划教材

物业管理法规

范小强 贾培荣 主编

 中国轻工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理法规 / 范小强, 贾培荣主编. —北京: 中国轻工业出版社, 2008.6

高等职业教育规划教材

ISBN 978-7-5019-6438-3

I. 物… II. ①范… ②贾… III. 物业管理-法规-中国-高等学校: 技术学校-教材 IV. D922.181

中国版本图书馆CIP数据核字 (2008) 第066069号

责任编辑: 刘云辉

策划编辑: 刘云辉

责任终审: 孟寿萱

封面设计: 锋尚设计

版式设计: 王超男

责任校对: 郎静瀛

责任监印: 胡 兵 张 可

出版发行: 中国轻工业出版社 (北京东长安街6号, 邮编: 100740)

印 刷: 三河市世纪兴源印刷有限公司

经 销: 各地新华书店

版 次: 2008年6月第1版第1次印刷

开 本: 720×1000 1/16 印张: 13.75

字 数: 277千字

书 号: ISBN 978-7-5019-6438-3/F·414 定价: 22.00元

读者服务部邮购热线电话: 010-65241695 85111729 传真: 85111730

发行电话: 010-85119845 65128898 传真: 85113293

网 址: <http://www.chlip.com.cn>

Email: club@chlip.com.cn

如发现图书残缺请直接与我社读者服务部联系调换

80395J4X101ZBW

前 言

随着我国房地产业的迅速发展和人民生活水平的不断提高,人们对物业管理的要求也越来越高。但是,在物业管理过程中,问题众多,纠纷不断。究其原因,一方面是物业管理法制建设相对滞后;另一方面是物业管理当事人法律意识淡薄,物业管理法律知识贫乏,有法不知、有法不依。一个完善的物业管理法律制度将有助于规范物业管理行为,维护业主利益,解决纠纷,推动物业管理的健康发展。国务院于2003年6月颁布了《物业管理条例》(2007年8月26日修订),它作为我国目前物业管理领域内立法层次最高的法规,标志着我国的物业管理行业结束了无法可依的局面,由此进入了依法管理的轨道,使物业管理法制建设进入了一个崭新阶段。面对物业管理行业的蓬勃发展,为了提高物业管理从业人员的整体素质,提高行政执法人员的能力和水平,提高广大业主、使用人对物业管理法律法规知识的掌握和运用能力,我们组织编写了这本《物业管理法规》教材。本书是编者在总结多年高职高专教学经验的基础上,根据近几年我国物业管理行业发展和物业管理法制建设及实施的实际情况,按照物业管理专业高职高专人才培养特点,使学生能正确理解和运用并掌握物业管理法规的基本知识和应用技能,满足社会经济发展对物业管理专业应用型人才的需求而编写的。

本书以《物业管理条例》及最新颁布的有关配套法规及规章为准绳,以介绍物业管理专业必须掌握的基本法律知识为主要内容,介绍了物业管理法的基本理论,主要涉及物业管理法的调整对象、法律规范、法律关系及物业管理法律责任;介绍了与物业管理密切相关的问题,主要涉及物业权属及其管理规范,物业交易法律规范和物业中介服务法律规范;介绍了物业管理中的重要法律问题,主要涉及物业管理企业、物业管理招投标、物业管理合同、物业管理实务操作及物业纠纷的防范和处理等方面的法律规范。

本书不仅作为高等职业教育的教材,也可以供广大物业管理从业人员、业主、行政管理人员学习借鉴。本书由范小强、贾培荣主编。在编写过程中,我们进行了大量的调查研究,得到了许多物业管理公司的帮助,同时参考了近年来不少专家、学者很有价值的论著和资料,吸取了他们许多重要的论断和研究成果,也引用了一些典型案例,在此向所有在本书编写和出版过程中给与帮助和支持的朋友们表示诚挚的感谢。

由于水平有限,书中如有疏漏和错误,敬请读者批评指正。

编 者
2008年4月

目 录

第一章 物业管理法概述.....	1
第一节 物业管理法.....	1
第二节 物业管理法律关系.....	8
第二章 物业权属.....	12
第一节 物业权属的概述.....	12
第二节 物业权属的种类.....	13
第三节 物业权属制度.....	18
第四节 物业权属登记管理.....	20
第三章 物业管理企业.....	24
第一节 物业管理企业的设立.....	24
第二节 物业管理企业的组织管理机构.....	28
第三节 物业管理企业的资质管理.....	31
第四节 物业管理企业的内部管理制度.....	33
第四章 物业管理中的法律文件.....	37
第一节 物业服务合同.....	37
第二节 业主公约.....	53
第三节 其他法律文件.....	56
第五章 物业管理服务收费.....	67
第一节 物业服务收费的概述.....	67
第二节 物业服务收费的法律规定.....	70
第三节 专项维修资金的法律规定.....	80
第六章 物业管理招投标.....	85
第一节 物业管理招标.....	85
第二节 物业管理投标.....	88
第三节 物业管理开标、评标、定标.....	90
第七章 常见物业管理的法律规定.....	94
第一节 城市新建住宅小区管理的法律规定.....	94
第二节 城市公有房屋管理的法律规定.....	97
第三节 城市异产毗连房屋的管理规定.....	100
第四节 城市私有住房管理规定.....	102

第八章 物业中介服务的法律规定	105
第一节 物业中介服务概述	105
第二节 物业中介服务人员的资格认证制度	106
第三节 物业中介服务机构	111
第四节 物业中介服务收费	115
第九章 物业交易的管理规定	119
第一节 物业交易的概述	119
第二节 物业转让管理	120
第三节 物业租赁管理	132
第四节 物业抵押管理	140
第十章 物业管理纠纷的防范与处理	150
第一节 物业管理纠纷的起因与分类	150
第二节 物业纠纷的防范	153
第三节 物业管理纠纷的处理方式与程序	157
第十一章 物业管理的法律责任	167
第一节 物业管理法律责任概述	167
第二节 法律责任的分类	168
第三节 物业管理各主体的法律责任	175
附录1 物业管理条例	181
附录2 物业服务企业资质管理办法	190
附录3 业主大会规程	194
附录4 前期物业管理招标投标管理暂行办法	199
附录5 物业服务收费管理办法	205
附录6 住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法	208
附录7 城市异产毗连房屋管理规定	211
参考文献	213

第一章 物业管理法概述

第一节 物业管理法

一、物业管理概述

1. 物业管理的概念

物业管理是指业主通过选聘物业管理企业，由业主和物业管理企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

物业管理是一种与房地产综合开发的现代化生产方式相配套的综合性管理。按照社会产业部门划分的标准，物业管理是一种服务性行业，属于第三产业。实行物业管理是为了发挥物业的最大使用功能，使其保值增值，并为物业所有人和使用人创造整洁、文明、安全、舒适的生活和工作环境，最终实现社会、经济、环境三个效益的统一和同步增长。

物业管理的基本内涵可从以下几个方面分析：

(1) 物业管理关系的主体是业主和物业管理企业。业主是指物业的所有权人。业主既是业主个体自治法律关系的基本主体，又是业主团体自治法律关系的构成主体。物业管理的经营人主要是企业。物业管理企业是指依法成立，接受委托从事物业管理活动的企业。物业管理企业的主要职能是遵照国家有关政策法规，运用现代管理科学和先进维修养护技术管理物业，妥善处理业主投诉，有效地维护业主合法权益，为业主和使用人创造一个优美的居住和工作环境。

(2) 物业管理关系产生的依据是物业服务合同。物业服务合同是广大业主选举出来的业主委员会与其选聘的物业管理企业之间签订的委托物业管理企业对物业进行综合管理的法律文件。物业服务合同由业主委员会代表全体业主起草并与物业管理企业共同签署，所以该文件的制定要尽量完善、全面，充分表达全体业主的要求。

2. 物业管理的主要内容

物业管理基本内容按服务的性质和提供的方式可分为：常规性的公共服务、针对性的专项服务和委托性的特约服务三大类：

(1) 常规性的公共服务。主要有以下几项：①房屋建筑主体的管理及住宅装修的日常监督；②房屋设备、设施的管理；③环境卫生的管理；④绿化管理；⑤配合公安和消防部门做好住宅区内公共秩序维护和安全防范工作；⑥车辆道路

管理；⑦公众代办性质的服务。

(2) 针对性的专项服务。包括：①日常生活类；②商业服务类；③文化、教育、卫生、体育类；④金融服务类；⑤经纪代理中介服务；⑥社会福利类。

(3) 委托性的特约服务。物业管理企业在实施物业管理时，第(1)类是最基本的工作，是必须做好的。同时，根据自身的能力和业主的要求，确定第(2)、第(3)类中的具体服务项目与内容，采取灵活多样的经营机制和服务方式，按照以人为本的原则做好物业管理的各项管理与服务工作，并不断拓展其广度和深度。

3. 物业管理模式

随着我国住房体制改革的不断深入发展，我国在不同时期出现过多种物业管理模式，现在对以下几种主要物业管理模式作一介绍：

(1) 行政——福利型的管理模式。这种模式是在传统的计划经济体制下产生的，其主要特征：一是管理行政性。由政府房屋管理部门管理，房屋管理部门与用户之间是管理与被管理的关系。二是分配福利性。在此模式中，房屋产权属国家所有，使用权归住房人，房租低廉，给国家造成很重的财政负担。

(2) 房屋建造单位自行管理模式。改革开放初期，许多房地产开发公司设立物业管理部，或组建独立注册的物业公司作为下属企业来经营管理物业。这种模式分两类，第一种是开发公司建成房屋后，出售给住户，其住户是房屋的所有权人，物业管理部门不拥有产权。第二种是房地产公司建成房屋后并不出售，而是出租给客户，房地产开发公司拥有房屋产权，凭收取租金收回投资。它实质上是房地产开发的延续，通过物业的出租经营达到为开发公司收回项目投资和获取利润的目的。

(3) 企事业单位自行管理模式。这种物业管理模式，主要出现在较大的企事业单位，特别是企事业单位就近开发、建造，用以分配给本单位职工居住或以优惠价出售给本单位职工的住宅区。它也是“谁建造、谁管理”原则的产物。这种模式在管理运作上与房管所管公房相似，其弊端也相同，随着形势的发展，它终将向物业管理模式转变。

(4) 业主委员会自行管理模式。这是指由业主选择产生的业主委员会直接履行管理和服务的一种物业管理模式，这种管理模式是在业主委员会下设物业管理部，直接履行物业管理职能。但受其规模及人员的限制，只能履行部分职能；对于工程项目较大，则委托给如清洁公司或物业管理公司来履行，此时便出现了自行管理与委托管理的结合。这种模式一般仅限于较小规模的物业管理。

(5) 物业管理公司管理模式。这一管理模式于20世纪80年代初最先产生于广州、深圳，现已推广到我国其他城市。在这种管理模式中，业主享有选择权，对物业管理公司形成压力，促使其改善经营管理，物业管理公司如果不能提供优质的管理和服必将被市场所淘汰。这种管理模式有利于保护双方的权益。《物

业管理条例》确立了这一管理模式，明确规定“业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业管理企业”、“业主和物业管理企业按照物业服务合同约定，进行物业管理”，这也符合世界潮流，是我国物业管理发展的方向。

二、物业管理法概述

1. 物业管理法概念

物业管理法是指调整物业管理关系的法律规范的总称。

物业管理关系是指人们在物业管理过程中形成的社会关系。对物业管理关系的理解，有狭义上和广义上的两种：

狭义：专门的物业管理机构和专业人员，受业主委托对各类物业进行管理的过程中所发生的社会关系。

广义：除专门机构以外，行政机关、物业管理协会对整个物业管理行业进行监督、管理、指导过程中发生的各种社会关系。

同样，对物业管理法的理解也是多层次的：

狭义的物业管理法即物业管理法律规范是指由有立法权的各级权力机关及各级行政机关制定的调整物业管理关系的多层次、多门类的法律、行政法规、部门规章、地方性法规、地方性规章及其他规范性文件的总称。

广义的物业管理法除了包括前两个层次的内容外，还包括依照有关物业管理法律规范制定的物业管理合同、业主公约、行业协会章程等对物业管理主体具有约束力的各种行为规则。本书所说的物业管理法特指广义的物业管理法。

2. 物业管理法的立法体制

各国对物业管理法的立法模式并不相同。常见有下列几种模式：

(1) 民法模式。此种模式以意大利和瑞士为代表。指在民法典中设若干条款，以规范物业管理中的法律关系。如意大利新民法典的第1117条至1139条有下列规定：建筑物共同部分之范围，共有人对共同所有物之权利，共同部分之不可分割性；共用部分之变更，共同所有建筑物的部分设置，费用之分担，楼梯之维护与重建；管理人的选任与解任，管理人之职务，管理人的代表权；分层住宅所有人会议的权限，分层住宅所有人会议之组织的决议的效力；分层住宅所有人间之规约，共同所有法则之准用。这样使得民法典更加丰满和完善。其缺点则是无法详尽包括物业管理的诸项制度，使法律的操作性削弱。

(2) 住宅法模式。主要是英美法系的英国、加拿大、澳大利亚、新西兰、印度等国所采取。通过制定一部住宅法对所有类型住宅的所有、租赁等法律关系进行专门调整，这其中包括物业管理。如英国于1957年制定的《住宅法》的第三部分对区分所有建筑物之管理规定为多头管理体制，住宅管理机关为房主管理当局，包括：依《住宅法》而成立的住宅公司，但其适用范围限于住宅，不含非

住宅的房屋,在现今这种有众多的写字楼、商业用房的状况下,显然是不合时宜的。

(3) 建筑物区分所有权法模式。此种模式以德国、日本、法国等国为代表,专门制定建筑物区分所有权法,用专章或专节对物业管理进行规定。如1962年4月4日,日本颁布《有关建筑物区分所有权之法律》,修订后的日本建筑物区分所有权法的第一章第四节为“管理人”,第五节为“规约及集会”,第六节为“管理团体法人”。这种模式将物业管理法律作为建筑物区分所有权的三大要素之一加以规定,对于明确物业管理中各当事人的法律地位具有重大意义。

(4) 物业管理法模式。以我国香港和台湾地区为代表,专设物业管理法进行统一规制。1992年台湾“内政部”公布了《公寓大厦及社区安全管理办法》是从治安目的出发,对物业进行管理的专门法律,《公寓大厦管理条例实施细则》(1996年10月2日发布),《公寓大厦管理条例》(2000年4月26日修正)。香港于1970年制定《多层大厦业主立案法团条例》,该条例也是对物业管理进行专门的立法。

(5) 我国模式。我国于2003年9月1日实施的《物业管理条例》也采用此种模式。从历史上看,这是物业管理立法的最新模式。

由于我国整个房地产行业及其立法起步较晚,国家经济发展不均衡,地域差异较大等原因,导致了物业管理立法有如下不足之处:

①实践先行,立法跟进较慢。以1979年10月广州东华实业公司对广州市东湖新村实行“综合管理、有偿服务、以业养业、自我发展”的物业管理模式和1981年3月10日深圳市物业管理公司成立为先导,专业化的物业管理已经开始在一些城市陆续付诸实践。直到1994年3月21日,山东省青岛市发布的《青岛市住宅小区物业管理试行办法》,同年3月23日建设部发布了《城市新建住宅小区管理办法》,同年6月18日深圳通过了《深圳经济特区住宅区物业管理条例》,2003年6月28日国务院公布的第一部行政法规《物业管理条例》,自此中国确立了物业管理在房地产业中应有的法律地位。

②住宅区先行,非住宅区有待充实。物业管理法主要是针对住宅小区,对非居住物业未能作出相应规定,只简单规定可以参照住宅区物业管理法规执行。

三、物业管理法的调整对象

物业管理法的调整对象指物业管理法应当促进、限制、取缔和保护的各种社会关系。

1. 物业管理民事关系

物业管理活动中的民事关系是指因物业管理活动而产生的国家、企事业单位、社会团体、公民之间的民事权利、义务关系。主要包括:在物业管理中产生的合同关系、委托关系;在物业管理活动中发生的有关自然人的损害赔偿关系;

物业交易中的买卖、租赁、权属关系等。物业管理活动中的民事关系既涉及国家社会利益,又关系着个人的权益,因此应当按照民法和物业管理法中的民事法律规范予以调整。

2. 物业管理行政管理关系

物业管理活动中的行政管理关系,是国家及其建设行政主管部门和房地产行政主管部门同物业管理企业、业主及有关单位之间发生的相应的管理与被管理关系。物业管理活动中的行政管理关系,包括两个相互关联的方面:一方面是对物业管理活动的规划、指导,协调与服务;另一方面是检查、监督、控制与调节。这其中既要明确各级建设行政主管部门相互之间及内部各方面在物业管理活动中的责权利关系,又要科学地建立建设行政主管部门和房地产行政主管部门同各类物业管理活动主体之间规范的管理关系。这些都必须纳入物业管理法的调整对象范围中来。

3. 物业管理经济关系

物业管理经济关系具体包括物业管理税费收缴关系、物业管理价格收费关系、物业管理财务会计关系、物业管理招标投标关系等。物业管理经济关系是国家在协调经济运行过程中所发生的与物业管理有关的经济关系,物业管理经济关系的主体包括物业管理企业、房地产开发企业及其他企业的内部组织。调整物业管理经济关系的法律规范不仅存在于专门的物业管理法中,更多的存在于《公司法》、《消费者权益保护法》、《反不正当竞争法》、《会计法》、《统计法》、《价格法》等经济法律规范之中,是国家在协调经济运行关系中所发生的与物业管理有关的经济关系。

四、物业管理法的地位和作用

1. 物业管理法的地位

法律地位是指在整个法律体系中所处的状态,具体是指某个法律属于哪一个法律部门,且在该法律部门中居于何等层次。法律部门又称为法的部门,是根据一定的标准和原则所划分的同类法律规范的总称。划分的标准主要是法律所调整的社会关系,其次是法律调整方法。

物业管理法的调整对象是物业管理活动中的行政管理关系和民事关系,若仅从物业管理公司与业主之间订立的物业管理合同而从事物业管理活动来看,他们之间产生合同法律关系,应属民法部门。但从整体来看物业管理法侧重于对物业管理行业和对物业管理当事人的行政管理为主,注重国家干预,所以物业管理法就总体而言是属于经济法法律部门。

2. 物业管理法的作用

由于物业管理的蓬勃发展,客观上要求用物业管理法来加以规范、推动和保障。故物业管理法的作用有下面几点;

(1) 保障物业管理权利人合法权益。物业管理权益主要包括物业所有权、物业使用权、物业抵押权、物业租赁权等。比如《物业管理条例》从如下几个方面加强了对业主合法权益的保护:

①明确列举了业主在物业管理中享有的权利。

②规定全体业主组成业主大会,并选举产生业主委员会,业主大会决定物业管理中的重大事项,业主委员会负责公共日常事务。

③规范了业主大会的会议形式和表决方式,业主通过业主大会行使自己在物业管理中的权利。

④规范建设单位、物业管理企业的行为,来保护业主的合法权益。

(2) 规范物业管理活动。物业管理法规从业主自治管理和物业管理企业的运行,到物业管理事务委托实施和各方面监督管理,都给出了法定行为程序;规定了相应权利义务,以摆脱物业管理行业的无序状态。

(3) 推动人民居住环境持续性发展和人民生活质量不断提高。物业管理法规的立法目的和宗旨明确表达了实行物业管理法制的主要目的是:推行社会化、专业化、市场化、协作化物业管理新体制,创建物业区域内的良好公共秩序,保持安全、卫生、方便、舒适、健康的人民居住使用物业的环境。实施物业管理法规,使具有中国特色的现代物业管理在住宅区、工厂区、大厦楼宇等场所全方位推行,必然会改变城镇形象面貌,使城镇及现代化的乡村向物业安全、环境整洁卫生、生活方便、公共秩序井然和社会稳定的方向迈进。

五、物业管理法律规范

1. 物业管理法律规范的概念

物业管理法律规范是指由国家制定和认可的,由国家强制力保证其实施的调整物业管理关系的规范性文件的总称。

2. 物业管理法律规范的渊源

物业管理法律规范的表现形式:

(1) 宪法。宪法是国家的根本大法,具有最高的法律效力。宪法中的部分条款是物业管理立法的基础和依据。如:对土地所有权的规定,土地使用权可以转让,公民的房屋、住宅、人身自由不受侵犯。国家保护和改善生活环境、生态环境、防治污染等。

(2) 法律。法律是由全国人大及人大常委会制定的,地位效力仅次于宪法,是制定行政法规、地方性法规的依据。法律有基本法,由全国人大制定。法律由全国人大常委会制定。

目前,我国尚未制定“物业管理法”。但涉及物业管理的法律很多。如:民法通则、合同法、公司法、土地法、城市房地产管理法、城市规范法、建筑法等均包括物业管理应该遵守的强制性规范。

(3) 物业管理行政规范。物业管理行政规范是国务院制定的关于国家管理的规范性文件。如: 2003年6月8日《物业管理条例》1983年12月17日《城市私有房屋管理条例》2001年1月30日《建设工程质量管理条例》。

(4) 物业管理部门规章。物业管理部门规章是国务院所属部、委发布的行政性法律文件。

目前有关物业管理的部门规章主要有: 1994年3月23日建设部发布的《城市新建住宅小区管理办法》; 1998年3月财政部颁布的《物业管理企业财务管理规定》; 1996年国家计委、建设部发布的《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》; 1998年11月9日建设部、财政部发布的《住宅共用部位设施设备维修基金管理办法》。

此外, 涉及规范物业管理活动的部门规章主要还有: 1989年的《城市异产毗连房屋管理规定》(建设部发布, 2001年修订); 1995年的《城市房地产转让管理规定》(建设部发布, 2001年修订); 1995年的《城市商品房预售管理办法》(建设部发布; 2001年修订); 1995年的《城市房屋租赁管理办法》(建设部发布); 1995年的《建筑装饰装修管理规定》(建设部发布); 1996年的《城市房地产中介服务管理规定》(建设部发布, 2001年修订); 1997年的《城市房地产抵押管理办法》(建设部发布, 2001年修订); 1997年的《城市房屋权属登记管理办法》(建设部发布, 2001年修订); 1997年的《家庭居室装饰装修管理试行办法》(建设部发布, 2001年修订); 1999年的《城镇廉租住房管理办法》(建设部发布); 2000年的《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收暂行规定》(建设部发布); 2000年的《房产测绘管理办法》(建设部、国家测绘局经国土资源部批准授权发布); 2000年的《商品房销售管理办法》(建设部发布)。

(5) 地方性法规。地方性法规是省或较大的市的人大及人大常委会制定和发布的实施于本地区的规范性文件。目前上海、广东、海南、江西、深圳、珠海、宁波、青岛、厦门、武汉、吉林等省市出台了《物业管理条例》。北京、天津、重庆、山东、四川、江苏、浙江、宁夏等省市出台了《物业管理办法》。如:《北京市居住小区物业管理办法》。

(6) 地方性规章。省、省会城市、较大的市的政府可以制定地方性规章, 效力低于地方性法规, 只在本行政区域生效。通过采用办法、规定等名称, 如:《深圳经济特区物业管理行业管理办法》、《广州市物业管理办法》等。

(7) 其他物业管理规范性文件。无权制定行政规章的行政机关, 在其法定职权范围内制定的具有规范性文件, 效力低于规章, 但可作为行政机关管理的依据。如: 1996年10月深圳市住宅局颁布的《深圳市物业管理资质证书管理规定》。

(8) 物业管理的技术规程和技术标准。如: 1994年原国家环保总局制定的《危险房屋鉴定标准》; 1995年建设部发布的《房屋渗漏技术规程》。

(9) 有权解释。立法机关、行政机关、司法机关对法律规范所作出的立法解释、行政解释、司法解释均为有权解释, 具有法律效力。

第二节 物业管理法律关系

一、物业管理法律关系的概述

1. 物业管理法律关系的概念

法律关系即权利义务关系。物业管理法律关系是物业管理法律规范在调整物业管理及相关活动的过程中所形成的法定权利和义务关系。包含三层含义:

(1) 物业管理法律体系是受物业管理法律规范制约、协调的社会关系。

(2) 物业管理法律体系是以确定权利和义务为内容的社会关系。

(3) 权利义务是通过房屋使用公约、业主公约、物业管理合同等合同形式体现的。

2. 物业管理法律体系的特征

(1) 主体的广泛性。包括: 横向的平等主体, 即基本主体。如业主和物业管理公司, 通过合同设立有偿的权利义务关系。纵向的不平等主体, 与物业管理有关的国家机关, 业主, 业主委员会, 物业管理企业, 物业管理协会, 物业开发建设单位等单位之间发生的行政管理关系。所以, 物业管理法律关系的复杂性决定了主体的广泛性。

(2) 权属的基础性。物业管理法律关系的产生以物业权属为基础的。

开发阶段: 物业权属是开发商的, 故开发商有权决定聘请哪一家物业管理公司, 进行过渡期的管理。业主购房入住后: 产权转移。物业管理的决定权从开发商转移到业主头上, 故业主可决定对物业管理公司是续聘还是解聘。所以, 物业管理法律关系的产生以产权的归属为基础。

(3) 国家的干预性。城市土地所有权属国家, 为维护国有土地收益, 避免管理不当造成物业类社会财富的减损, 为促进居住环境和城市工作, 国家必须通过法律法规对物业管理市场进行必要的有效的干预, 引导物业管理行业健康发展。

二、物业管理法律关系的构成要素

1. 物业管理法律关系的主体

是指物业管理法律关系的直接参加者, 即在物业管理中享有权利和承担义务的当事人。从我国物业管理实践者来看, 物业管理法律关系的主体有以下几类:

(1) 业主、非业主使用人、开发商。

业主。房屋所有权人为业主。业主是物业管理法律关系的基本主体,依法对自己所有的物业享有占有、使用、收益、处分的权利。依据《物业管理条例》第二章第六条规定,业主享有对物业共有部分和共同事务进行管理的权利,并承担相应的义务。

非业主使用人。是指物业的承租人,享有对物业的占有权、使用权,但没有处分权,更没有所有权,是物业管理法律关系的主体。非业主使用人一般不参加业主大会与业主委员会,其权力、义务源自租赁合同的约定。

开发商。是房地产开发企业,以营利为目的,从事房地产开发和经营。开发商作为物业的投资建设单位,原始取得物业的所有权,被称为第一业主,大业主,有第一次选择物业管理企业的优先权,在业主委员会成立前,对物业进行前期物业管理。

(2) 物业管理企业。依法设立的专门从事物业管理的企业,物业管理企业是首要主体。依据物业管理企业、业主委员会签订的物业管理委托合同进行有偿物业服务。物业管理企业具有独立法人资格,有全民形式、集体形式、联营形式、三资形式、私营形式等。

在服务的同时也承担了政府对城市管理的部分职能。如:物业区域内的环保,卫生、保安、交通等。我国物业管理企业实行资质管理,必须进行资质评定,取得资质证书才能从事物业管理业务。

(3) 物业管理协会。是物业管理的行业自治组织,具有社团法人资格。是政府与企业的桥梁与纽带,为政府与企业提供双向服务。我国2000年成立了中国物业管理协会。1998年深圳率先成立物业管理协会,规定了协会的法律地位及主要职责。法律地位:自律性社团法人。职责:制定行业的准则、道德规范;组织从业人员培训、考试;受理投诉;维护行业的合法权益;调解行业内部的争议。

(4) 行政管理部门。国家各类行政管理机关有权对物业管理行为进行管理、监督、指导。国务院建设行政主管部门,负责全国物业管理活动的监督、管理工作。地方政府的房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

2. 物业管理法律关系的客体

是指物业管理法律关系主体的权利义务所指向的对象,客体包括:物、行为、智力成果。

(1) 物。物即物业,是指物业管理的各种建筑物,附属设备,共用设施、道路、场地等。

(2) 行为。指物业管理中各方主体在物业管理过程中有意识的活动。如:业主缴纳物业管理费的行为,物业管理企业的管理服务行为,政府机关的行政管

理行为等。

(3) 智力成果。物业管理的早期阶段对物业规划设计、管理规定、专利、物业公司服务形成的品牌商标等都是智力成果。

3. 物业管理法律关系的内容

物业管理法律关系的内容是指物业管理法律关系主体享有的权利和承担的义务，是物业管理法律关系最基本的要素。

(1) 物业管理权利。物业管理权利是指物业管理关系主体在一定条件下所享有的作出某种行为的资格。它既可以表现为享有权利的人有权作出一定的行为，例如物业的所有权人或使用人可以合法使用物业及其附设配套设施；也可以表现为享有权利的人有权要求他人作出一定的行为，例如要求管理者提供按规定或约定的有关服务。享有权利的人要求他人作出一定的行为，包括作为和不作为，如住户有权要求管理单位不得在休息时间查视房屋或维修施工，管理单位有权要求住户不得拒绝或干扰管理人员的合理入室巡查等，在此就称作不作为。

(2) 物业管理义务。物业管理义务是指物业管理法律关系主体所负有的职责。它可以表现为负有义务的主体必须按照有合法权利人之要求作出一定的行为，如按时缴纳管理费，纠正违章并赔偿已造成的损失等；也可以表现为负有义务的主体必须抑制的行为，如不得损害、阻塞或堵塞公共地方及设施等活动。在物业管理法律关系的权利和义务关系中，权利主体一般是特定的，如物业所有权人或使用者、物业管理者、物业管理的主管部门等；义务主体有时是特定的，如承租人、缴费者、某装修施工者等；有时是不特定的，如维持物业区域的卫生整洁、维护公共设施（房屋、花草树木、公共水电设施等）的外观统一、结构安全等，凡是有可能对上述物业及状态造成侵害的行为人都是义务的承担者。物业管理法律关系的权利和义务是密不可分的，二者相互依存、相互联系。权利和义务是具有一致性的，没有无权利的义务，也没有无义务的权利。一个主体在享有权利的同时，就意味着承担义务。如住户在享有物业权利的同时，又必须承担维护物业完整的义务。

三、物业管理法律关系的种类

物业管理法律关系主体的多样性，引发物业管理法律关系的法律事实具有多样性，从而导致物业管理法律关系极为复杂。根据物业管理法律关系主体之间隶属与否，可以分为两大类：

(1) 平等主体之间在物业管理法律关系中的平等关系。法律关系主体之间是平等的，没有相互隶属关系，是一种民事法律关系，当事人在法律地位上平等，相互之间可以协调和选择。如业主和物业管理企业的法律关系，业主入住，对物业享有完全产权以后，特别是业主委员会成立以后，物业管理的决定权由开发商转移给业主（其代表是业主委员会），业主和物业管理企业是聘用和被聘用

的合同关系。业主委员会有权选聘物业管理企业，物业管理企业也有权选择业主，有权拒绝聘用，二者地位平等，互不隶属。

(2) 不平等主体之间在物业管理法律关系中的隶属关系。法律关系主体之间是相互隶属的，不平等主体之间的法律关系是一种行政法律关系，当事人在法律地位上的不平等，决定了相互之间是一种领导和服从的关系，如房地产行政管理部门与物业公司之间的法律关系，房地产行政管理部门是政府主管部门，政府主管部门对物业公司的领导管理主要体现在以下几点：

①对物业管理公司实行资质管理，实行资质年检制度，确定物业公司的市场准入资格。

②对物业管理公司的专业工作进行监督管理，对物业管理公司的日常工作实施监督管理。

③接受业主、业主委员会对物业管理公司的投诉，对物业管理公司与业主之间的纠纷作行政裁决。